

Raadsinformatiebrief

Datum	9 december 2025
Onderwerp	Aanpak verduurzaming tweede tranche gemeentelijke panden
Zaaknummer	Z24 - 283861
Documentnr.	UIT/25 - 731065

Inleiding

De gemeente Vught werkt stap voor stap aan het verduurzamen van het gemeentelijke vastgoed, in lijn met de ambities uit het coalitieakkoord en de Nota Energie en Klimaat. De gemeentelijke doelstelling is dat de gebouwenportefeuille in 2030 zo goed als fossielvrij functioneert, waarbij het gasverbruik zoveel mogelijk wordt teruggebracht en de resterende energievraag duurzaam wordt opgewekt. Eerder heeft de Raad kredieten beschikbaar gesteld voor de verduurzaming van de twee pilotgebouwen en voor de eerste tranche van vier gebouwen. Daarmee zijn de eerste concrete stappen gezet richting een energiezuiniger gemeentelijk vastgoedbestand.

Voor de tweede tranche van vier gebouwen heeft het College een andere aanpak vastgesteld die is gebaseerd op QuickScans per gebouw. Deze werkwijze sluit aan op de ervaringen uit de eerste tranche en is erop gericht om de beschikbare tijd, middelen en specialistische capaciteit zo doelmatig mogelijk in te zetten. Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over deze aanpak en over de richtinggevende keuzes die het College per gebouw heeft vastgesteld.

Inhoudelijk

De verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed wordt uitgevoerd in drie tranches van ieder vier gebouwen. Op 9 oktober 2025 heeft de Raad besloten in welke mate de gebouwen uit de eerste tranche worden verduurzaamd op basis van uitgewerkte businesscases (BUCA's) en meerdere scenario's per gebouw. De uitwerking van deze eerste tranche heeft veel inspanning gevraagd van de betrokken bouwteams, omdat in totaal achttien scenario's diepgaand zijn onderzocht, begroot en doorgerekend, terwijl na besluitvorming drie scenario's worden gerealiseerd en de vijftien overige scenario's afvallen.

Om dit bij de tweede tranche te voorkomen is voor deze gebouwen eerst een QuickScan opgesteld. Deze QuickScans zijn gebaseerd op geactualiseerde Energie Prestatie Adviezen (EPA) i.c.m. de maatschappelijke waarde en het functionele gebruik van de gebouwen. Omdat de EPA's werken met algemene kengetallen, berekende verbruiksgegevens en een globale inventarisatie van technische mogelijkheden, geven deze nog geen waarheidsgetrouwe uitkomst, maar wel een richtinggevend beeld van de investeringsomvang en besparingspotentieel. Op basis van deze QuickScans heeft het College per gebouw een richtinggevende keuze gemaakt voor de mate van

verduurzaming die vervolgens diepgaand wordt uitgewerkt tot één businesscase per gebouw. Deze BUCA's worden later aan de Raad voorgelegd voor besluitvorming over het benodigde investeringskrediet.

Met deze werkwijze worden de capaciteit van de bouwteams en de beschikbare financiële middelen voor onderzoek en engineering gericht ingezet op gebouwen met hoge maatschappelijke waarde en varianten die de grootste duurzaamheidswinst opleveren. Tevens sluit deze aanpak beter aan bij de raamovereenkomst met de bouwteampartners, doordat pas na bestuurlijke keuze gebouwen aan de bouwteams worden toegewezen, wat bijdraagt aan een evenwichtigere werk- en omzetverdeling tussen de partijen.

Gebouwen in de tweede tranche en richtinggevende keuzes

De tweede tranche bestaat uit de volgende vier gebouwen:

- het gemeentekantoor aan de Secr. van Rooijstraat 1 in Vught
- het HelvoirThuis aan de Kloosterstraat 30 in Helvoirt
- D'n Inbreng aan de Van Beringenstraat 2b in Helvoirt
- de gymzaal aan de Kerkweg 2 in Cromvoirt

Voor deze gebouwen zijn QuickScans opgesteld waarin drie pakketten of maatregelpaden zijn beschouwd, variërend van beperkte (pakket A), gemiddelde (pakket B) tot hoge (pakket C) mate van verduurzaming.

Voor het **gemeentekantoor** laat de QuickScan zien dat het gebouw relatief jong is, al diverse duurzame installaties bevat en een goed energielabel heeft. Er is nog flinke winst te behalen door verdere elektrabesparing en door het gebouw voor te bereiden op een gasloze situatie. De QuickScan adviseert om pakket C als hoog ambitieniveau uit te werken, waarbij wordt ingezet op een hoog niveau van verduurzaming met een rendabele investering, onder andere door de combinatie met MJOP-vervangingen en verdere optimalisatie van de energieopwekking met zonnepanelen. Het College heeft besloten om voor het gemeentekantoor dit pakket C verder te laten uitwerken tot één BUCA, met als uitgangspunt een hoog niveau van verduurzaming en een zo rendabel mogelijke businesscase.

Voor **het HelvoirThuis** geldt dat het gebouw relatief nieuw is, een goed geïsoleerde gebouwschil heeft en met name een hoog elektriciteitsverbruik kent. De QuickScan geeft aan dat met name installatietechnische maatregelen en aanvullende zonnepanelen kansrijk zijn om verder te onderzoeken en dat een hoog ambitieniveau met pakket C financieel rendabel lijkt, mits de technische haalbaarheid in relatie tot de netcapaciteit wordt bevestigd. Het College heeft daarom besloten om ook voor het HelvoirThuis pakket C verder te laten uitwerken tot één BUCA, met als uitgangspunt een hoog ambitieniveau en een rendabele investering, waarbij in de engineeringfase nadrukkelijk wordt gekeken naar de mogelijkheden en beperkingen als gevolg van netcongestie.

Voor **D'n Inbreng** blijkt uit de QuickScan dat het gebouw kansrijk is om te verduurzamen, maar dat de leeftijd van het gebouw en de verhouding tussen investeringskosten en besparingen vragen om een zorgvuldige afweging. De QuickScan adviseert om een combinatie te maken van zoveel mogelijk rendabele bouwkundige en installatietechnische maatregelen, maar dat de verwachting is dat er voor dit gebouw ook een deel onrendabel krediet benodigd is. Het College heeft besloten om voor D'n Inbreng twee businesscases uit te werken. De eerste businesscase op basis van pakket C, een hoge mate van verduurzaming waarbij rekening wordt gehouden met een deels onrendabele investering en de tweede businesscase op basis van pakket B, een gemiddelde mate van verduurzaming met zoveel mogelijk rendabele bouwkundige en installatietechnische maatregelen.

Voor de **gymzaal in Cromvoirt** laat de QuickScan zien dat het gebruik van de gymzaal zeer beperkt is, terwijl het gas- en elektraverbruik in verhouding tot het gebruik relatief hoog is. De belangrijkste winst wordt hier verwacht door het kritisch bekijken van het gebruikspatroon en het slimmer inregelen van de bestaande installaties, bijvoorbeeld door alleen te verwarmen en te conditioneren tijdens daadwerkelijke gebruiksuren en door klimaat- en tijdszonering toe te passen. Het College heeft voor de gymzaal daarom besloten om vooralsnog geen volledige businesscase uit te werken, maar eerst in te zetten op de optimalisatie van gebruik en de bestaande installatieregeling. De uitkomst van dit onderzoek wordt opgenomen in het Raadsvoorstel voor de tweede tranche gebouwen. Op basis daarvan kan worden besloten of aanvullende verduurzamingsmaatregelen wenselijk en doelmatig zijn.

Vervolg besluitvorming

De QuickScans geven een eerste, grove indicatie van de orde van grootte van de investeringen, het onrendabele deel en het besparingspotentieel per gebouw. Er zal eerst gedetailleerder onderzoek door de bouwteams uitgevoerd moeten worden naar de technische (on)mogelijkheden, de werkelijke verbruiken en verbruikspieken i.r.t. de netwerkcapaciteit en specifieke berekening van besparingen en bouwkosten.

Met het collegebesluit over de tweede tranche worden dus nog geen investeringskredieten aangevraagd. Het financiële besluitvormingsmoment volgt nadat de BUCA's voor de tweede tranche gebouwen zijn uitgewerkt. Op dat moment worden per gebouw de definitieve investeringskosten, de verdeling in rendabel, MJOP, subsidies en onrendabel deel en de effecten op de exploitatie aan de Raad voorgelegd in de vorm van een raadsvoorstel met bijbehorende dekking en begrotingswijzigingen.

Communicatie

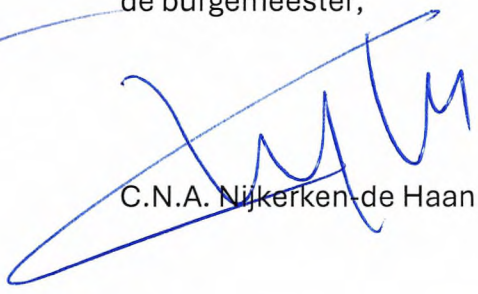
Met deze Raadsinformatiebrief is de Raad op hoofdlijnen geïnformeerd over de aanpak en de richtinggevende keuzes voor de tweede tranche van de verduurzaming van gemeentelijke panden. De verdere uitwerking van de BUCA's voor het

gemeentekantoor, HelvoirThuis en D'n Inbreng wordt door de bouwteams uitgevoerd in nauwe samenwerking met de gemeentelijke organisatie. Gebruikers en huurders van de betreffende gebouwen worden in de onderzoeks- en engineeringsfase geïnformeerd en waar relevant betrokken bij het bepalen van randvoorwaarden, planning en mogelijke impact op het gebruik.

Burgemeester en wethouders van Vught,
de secretaris, de burgemeester,



W.F.F. Keijzers



C.N.A. Nijkerken-de Haan